bestemmingsplan Kanaaldijk 44 Landsmeer

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Kanaaldijk 44 Landsmeer

ontwerp 19-10-2023

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Geldend juridisch-planologisch kader 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **11**
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten **21**
4.1 Erfgoed 21
4.2 Ecologie 22
4.3 Geluidhinder 22
4.4 Bodem 23
4.5 Externe veiligheid 24
4.6 Water 24
4.7 Hinder van bedrijven 25
4.8 Verkeer en parkeren 26
4.9 Luchtkwaliteit 27
4.10 Overig 27
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 27

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **29**
5.1 Plansystematiek 29
5.2 Toelichting op de regels 29

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **33**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

Bijlagen bij de toelichting **35**

Bijlage 1 Toetsing kernkwaliteiten BPL **37**

Bijlage 2 Notitie AERIUS-berekening **45**

Regels **73**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **75**
Artikel 1 Begrippen 75
Artikel 2 Wijze van meten 79

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **81**
Artikel 3 Wonen 81
Artikel 4 Waarde - Archeologie 4 85

Hoofdstuk 3 Algemene regels 87
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 87
Artikel 6 Algemene bouwregels 89
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 91
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 93

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 95
Artikel 9 Overgangsrecht 95
Artikel 10 Slotregel 97

Bijlagen bij regels 99

Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen 100

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

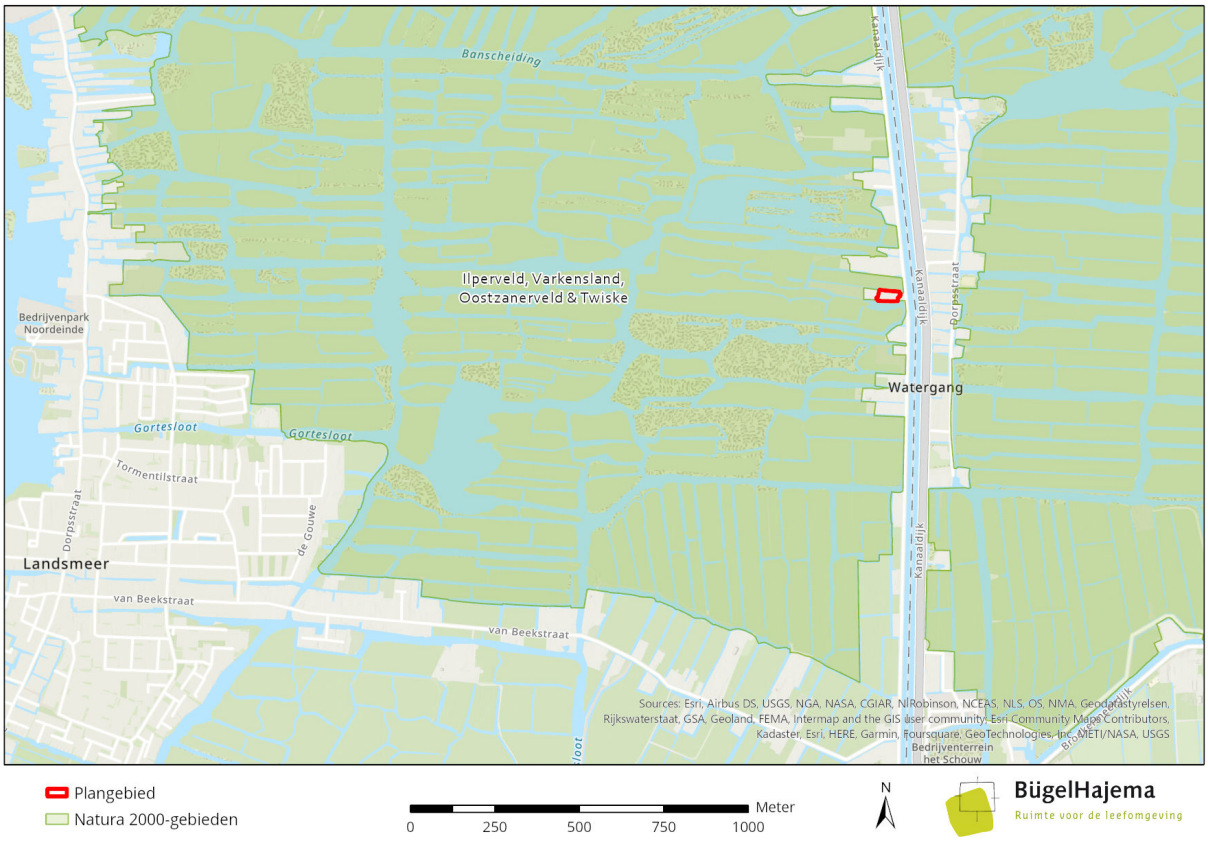
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers willen aan de Kanaaldijk 44 te Landsmeer gaan wonen en tegelijkertijd de aanwezige schuur en bijgebouwen gebruiken voor een kwalitatief hoogwaardige bed & breakfast (hierna geschreven als b&b) met zes gastenverblijven. Het geldende bestemmingsplan staat deze activiteit niet toe. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van de bijgebouwen voor b&b mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de woonbestemming van het kadastrale perceel 437 (sectie L, gemeentenaam Landsmeer) aan de Kanaaldijk 44 te Landsmeer. Het plangebied ligt in het landelijk gebied, ten oosten van Landsmeer. Aan de noord en westzijde van het plangebied ligt een agrarisch perceel (agrarisch met waarden). Aan de zuidzijde ligt het plangebied aan water. Het plangebied grenst aan de noord-, west- en zuidzijde ook aan het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Direct aan de oostzijde van het plangebied ligt een wegsloot, de Kanaaldijk en daar achter het Noordhollandsch Kanaal.

Op de onderstaande figuren is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing blijkt uit de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding.



Figuur 1. Topografische kaart met daarop de ligging van het plangebied weergegeven

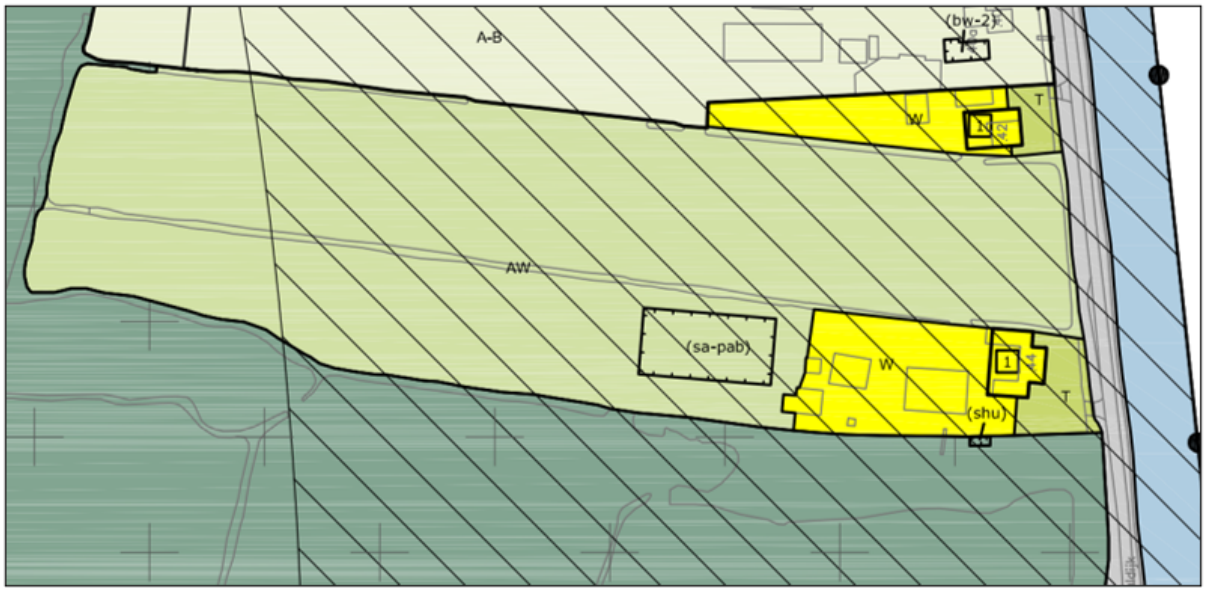


Figuur 2. Luchtfoto met daarop de begrenzing van het plangebied weergegeven

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2009' (vastgesteld op 21 april 2009). Het plangebied heeft daarin een woonbestemming (W). Ook ligt er over het plangebied de aanduiding 'geluidszone weg'.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het wijzigen van het geldende bestemmingsplan, waarbij de van toepassing zijnde woonbestemming wordt aangepast ten behoeve van het kunnen realiseren van de b&b-gastenverblijven in de bestaande bijgebouwen.



Figuur 3. Verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2009' (ruimtelijkeplannen.nl)

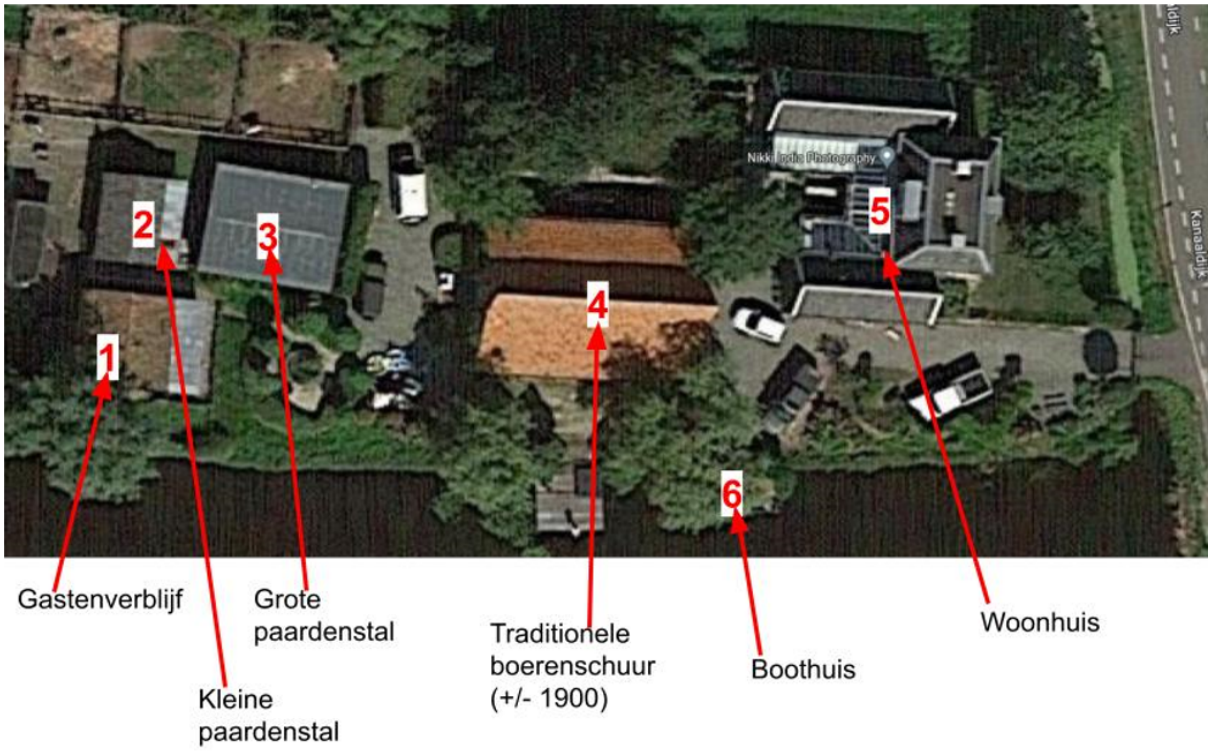
1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de uitwerking van het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk drie is vervolgens ingegaan op relevant overheidsbeleid. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk vijf betreft de juridische toelichting van het bestemmingsplan en de beschrijving van de bestemmingen zelf. Tenslotte is in hoofdstuk 6 zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een hoofdgebouw, verschillende bijgebouwen en een tuin met terras. Het hoofdgebouw is een vrijstaande woning. Er zijn vier bijgebouwen. De totale oppervlakte van alle bijgebouwen is in de huidige situatie +/- 425 m^2.



Figuur 4. Luchtfoto van het plangebied met daarop de bebouwing aangegeven

2.2 Toekomstige situatie

Realisatie B&B-gastenverblijven

Initiatiefnemers zijn voornemens de twee paardenstallen (2 en 3 op figuur 4) en de traditionele stenen boerenschuur (4) (omstreeks 1900) te verbouwen naar maximaal 6 b&b gastenverblijven. Dit wordt binnen de bestaande totale oppervlakte van de bijgebouwen gerealiseerd (+/- 425 m^2) en ontworpen door een erkend architect in de streekeigen bouwstijl.

Gedacht wordt aan de volgende uitgangspunten. De b&b gastenverblijven die gerealiseerd worden in de bijgebouwen 1, 2 en 3 (nummers in figuur 4), zullen worden voorzien van een slaap- en zitgedeelte, badkamer en pantry. In de traditionele stenen schuur (nummer 4 in figuur 4) worden drie b&b-gastenverblijven gerealiseerd met een gemeenschappelijke huiskamer en keuken. De gevel van de originele boerenschuur (rond 1900) zal worden hersteld. Binnen en buitenzijde van de schuur zullen intact worden gelaten.

De b&b wordt binnen de bestaande bijgebouwen gerealiseerd. Door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering functioneren de b&b gastenverblijven niet als een zelfstandige woning. De b&b is kleinschalig van omvang en de hoofdfunctie 'wonen' blijft gehandhaafd.

Herinrichting tuin en erf

Het erf zal worden herontworpen in overleg met adviseurs van Landschap Noord-Holland en opnieuw worden ingericht met inheemse boomsoorten en streekeigen struiksoorten zoals aanbevolen in het Handboek van de gemeente Landsmeer en Landschap Noord-Holland "Ontwerp uw eigen erf".

Ter afscheiding van het natuurgebied en het woongebied wordt in de toekomst mogelijk extra oppervlaktewater toegevoegd.

Boomgaard en moestuin zullen weer onderdeel maken van de tuin van de woning. Het groen loopt over van een gecultiveerd veenlandschap naar een ruig veenlandschap. De tuin en het groen zullen een geleidelijke overgang hebben van kleinschalige natuur naar de natuur van het open landschap. De herinrichting van de tuin en het erf zijn plannen voor een latere fase waarin in ieder geval gewerkt zal worden met een erfinrichtingsplan.

Motivering planvoornemen

De toevoeging van B&B gastenverblijven zijn te motiveren vanuit de volgende overwegingen:

- Het geeft voor toeristen en recreanten de mogelijkheid om in de buurt van Landsmeer te overnachten en het maakt het natuur- en recreatiegebied waar het in ligt toegankelijker maakt;
- het voornemen past binnen de geldende beleidskaders en geformuleerde ambities op regionaal en lokaal niveau (zie paragraaf 3.3);
- de inpassing binnen de bestaande bebouwing en/of bebouwde oppervlakte is op basis van planologische en milieukundige randvoorwaarden mogelijk (zie Hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die in 2024 in werking treedt. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de SVIR, het Barro en het Bro. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst. De algemene denklijn van de NOVI is in de planvorming betrokken.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13. Hiermee vraagt het Rijk om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet voldoen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Als definitie voor stedelijke ontwikkeling is in het Bro opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt wordt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven (en voor zover buiten het bestaand stedelijk gebied gesitueerd ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien). Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw, planologisch ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het planvoornemen maakt niet meer bebouwing mogelijk dan in de bestaande situatie is toegestaan (het plangebied heeft de bestemming 'wonen', met bebouwingsmogelijkheden). Er is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag. De aard en omvang van de nieuwe functie is niet zodanig dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder wordt niet verder doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die wij maken.

In de omgevingsvisie is het principe van 'lokaal wat kan, centraal wat moet' leidend. Hieruit komen een aantal hoofdthema's naar voren:

- Noord-Holland in beweging, op weg naar een economische en duurzame toekomst;
- dynamisch schiereiland, benutten van een unieke ligging;
- metropool in ontwikkeling, vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaans systeem;
- sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal;

- nieuwe energie, economische kansen benutten van energietransitie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agri-foodsector.

Het planvoornemen heeft betrekking op het mogelijk maken van B&B-verblijven op een woonbestemming in een lint (landelijk gebied) nabij Landsmeer. Voorliggend plan voorziet in een invulling die goed in een vitaal landelijk gebied past. Een natuurlijke en vitale landelijke omgeving is een van de speerpunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 is het ruimtelijk provinciaal beleid vastgelegd. In deze paragraaf wordt het voornemen getoetst aan de Omgevingsverordening NH2020. Met name de onderdelen 'Landelijk gebied' en 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (Oostzaner- en Ilperveld) uit de Omgevingsverordening zijn van belang met betrekking tot het voornemen. Hieronder volgt een toetsing aan deze onderdelen.

Landelijk gebied

De locatie bevind zich in het Landelijk gebied (kaart 19 behorende bij de Omgevingsverordening NH2020). De volgende regels zijn van toepassing op ontwikkelingen in het landelijk gebied:

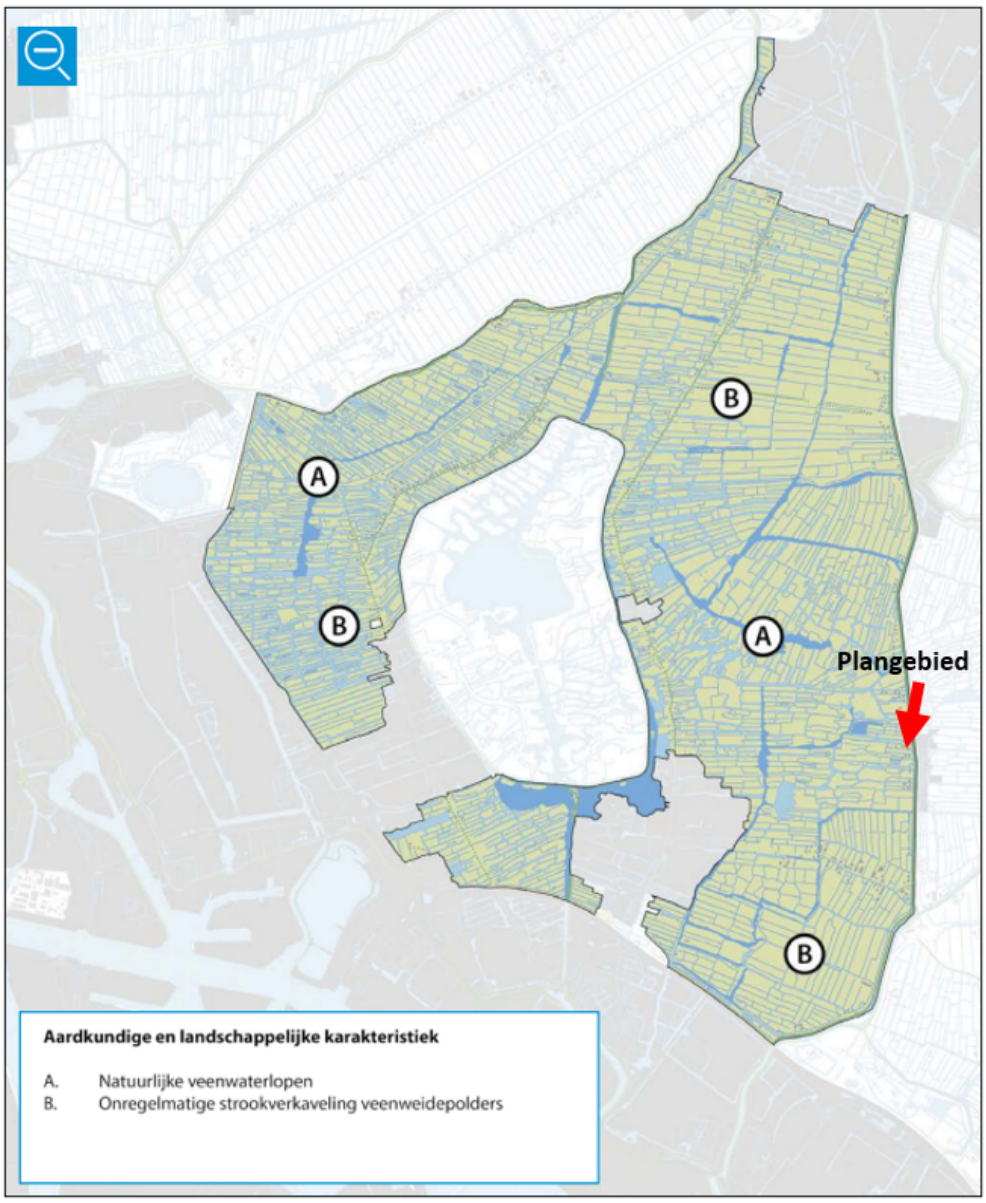
- Kleinschalige ontwikkeling is alleen mogelijk als er ontwikkeling plaatsvindt waar een stedelijke functie is toegestaan.
- Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot en het aantal burgerwonignen neemt niet toe (artikel 6.4).
- Bestaande bebouwing op agrarische bouwpercelen wordt gebruikt voor kleinschalige recreatie (artikel 6.5).

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich binnen de bestemming Wonen van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2009'. Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot en het aantal burgerwoningen neemt niet toe. Het voornemen is op dit onderdeel niet strijdig met de Omgevingsverordening NH2020.

Bijzonder Provinciaal Landschap (Oostzaner- en Ilperveld)

Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening NH2020 heeft als doel om het Bijzonder provinciaal landschap in Noord-Holland te beschermen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Het Bijzonder provinciaal landschap (BPL) omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

Het plangebied ligt in een gebied dat in de Omgevingsverordening is aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Het betreft het BPL Oostzaner- en Ilperveld. Zie de figuur hierna.



Figuur 5. Het Bijzonder Provinciaal Landschap Oostzaner- en Ilperveld en de locatie van het plangebied

Kenschets BPL Oostzaner- en Ilperveld

Het BPL Oostzaner- en Ilperveld is een open en waterrijk veenpolderlandschap tussen de stedelijke bebouwing van Amsterdam, Zaandam en Purmerend. Het heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Het gebied kent een eeuwenlange geschiedenis van veenvorming, veenontginning en -ontwatering, dijkdoorbraken en inpolderingen. De ontginningsgeschiedenis en de kracht en beteugeling van het water zijn goed afleesbaar in het landschap, bijvoorbeeld aan de strokenverkaveling van de veenweidepolders en de natuurlijke, grillige veenstromen. In grote delen van het gebied is eerder sprake van water met eilanden dan van veenweidekavels. De veenweidekavels zijn voornamelijk in gebruik als grasland.

De grote openheid is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners en recreanten, als voor weidevogels. Bewoning vindt van oudsher vooral plaats in lintdorpen langs ontginningsassen en wegen. Aan de oostzijde liggen langs het Noordhollandsch Kanaal verspreide erven.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits er nog voldoende doorzichten blijven bestaan. Het

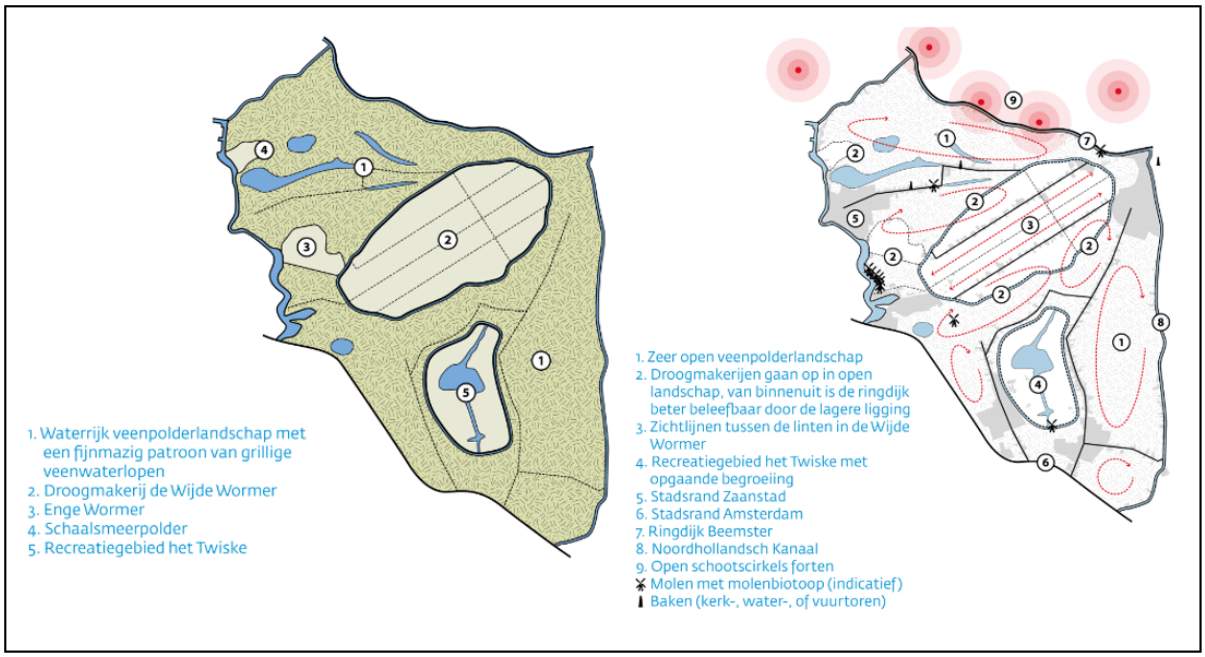
planvoornemen is getoetst aan de kernkwaliteiten van het BPL Oostzaner- en Ilperveld (Bijlage 1). De bestaande doorzichten in het lint blijven op deze locatie behouden. Het plan voegt een nieuwe functie toe voor de bestaandebebouwing (bed & breakfast). Het plan levert geen belemmeringen op ten aanzien van de kernkwaliteiten van het BPL.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt daarmee toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad 2018 is in de PRV verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis).

Noord-Holland is onderverdeeld in 20 landschappelijke eenheden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren.

Uit de leidraad blijkt dat het plangebied tot het ensemble 'Wormerland-Oostzaan' behoort. Het bestaat uit veenpolderlandschap, met waterrijke veenpolders en veenstromen, en verschillende droogmakerijen. Het veenlandschap heeft een open en opvallend waterrijk karakter en heeft een grillig verkavelingspatroon.



Figuur 6. De kenmerken en kwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap 'Wormerland-Oostzaan' (uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Kanaaldijk te Landsmeer. Ter hoogte van het plangebied is het woonhuis aan de voorzijde van de kavel het meest prominent in beeld. Daarachter staat de traditionele boerenschuur. Achter de schuur staan nog een aantal kleinere bijgebouwen.

De bebouwing volgt de verkavelingsrichting en is passend in dit gebied. Het achterste gedeelte van het plangebied blijft open en sluit met het groen aan op het natuurgebied het Ilperveld. De ruimtelijke hoofdstructuur van het lint wordt hierdoor niet aangetast. Alle gebouwen blijven op één lijn staan waardoor aan weerszijden een vrije zichtlijn ontstaat naar natuurgebied het Ilperveld.

De landschappelijke kwaliteiten worden met het planvoornemen dan ook versterkt, conform de provinciale leidraad.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040 (2009)

In de Regiovisie Waterland 2040 hebben de zeven gemeenten in de regio Waterland hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaaleconomische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

3.4 Gemeentelijk beleid

In de navolgende paragraaf wordt eerst ingegaan op het relevante gemeentelijke beleid. Tot slot volgt hierop een conclusie wat dit voor het voorliggende plan betekent.

3.4.1 Toekomstvisie 2025

In de toekomstvisie, 'Ruimte voor kwaliteit' geheten, is de koers voor Landsmeer tot 2025 vastgelegd. Hierin zijn drie ontwikkelingssporen geformuleerd met betrekking tot: 1. Economie, recreatie en toerisme, 2. Wonen en leven, en 3. Ruimte en mobiliteit. Voorliggend plan heeft met name betrekking op eerstgenoemde. Samengevat is de ambitie op dat ontwikkelingsspoor:

- kleinschalige economie en focus op innovatie;
- meer recreatieve en toeristische voorzieningen, passend bij het landelijke en kleinschalige karakter.

Voorgaande komt onder meer voort uit de geconstateerde krachten van Landsmeer die ruimte voor ontwikkeling en innovatie bieden. De ontwikkelrichting om de gemeente verder uit te bouwen is het versterken van het groene, waterrijke en landelijke profiel. Dit profiel is het sterke punt van de gemeente, zo vlak bij grootstedelijke gebieden in de regio. Er is ook veel potentie voor toeristisch-recreatieve economische activiteiten die cruciaal worden geacht voor de vitaliteit (werkgelegenheid, winkels, voorzieningen, behoud van groen een aantrekkelijk woonklimaat zijn er allemaal van afhankelijk). De gemeente wil daarom samen met ontwikkelpartners deze kracht verder uitbouwen en versterken, passend vanzelfsprekend bij het landelijke karakter. Daarbij is onder meer gedacht aan extra voorzieningen zoals bed & breakfasts. Ook is gesteld dat meer gebruik kan worden gemaakt van het water dat vaak nog te veel onbenut blijft.

3.4.2 Beleidsnotitie Bed & Breakfast 2011

Hierin is het beleid voor nieuwe situaties met een bed & breakfast beschreven. Bestaande bed & breakfasts worden individueel beoordeeld en afgewogen. In de beleidsnotitie wordt gesteld dat het faciliteren van mogelijkheden voor bed & breakfasts aansluit bij het Rijksbeleid en provinciaal beleid over toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Een bed & breakfast heeft een toegevoegde waarde voor Landsmeer. Landsmeer kent een recreatieve en natuurlijke omgeving; denk aan Het Twiske en het Ilperveld. Door mensen de mogelijkheid te geven om in Landsmeer te overnachten, maakt dit Landsmeer als natuur- en recreatiegebied toegankelijker. Door aanvragen voor bed & breakfasts te toetsen aan de voorwaarden die gelden voor 'bedrijven aan huis' in bestemmingsplannen, wordt geregeld dat deze logiesfunctie ruimtelijk aanvaardbaar wordt ingepast in de (woon)omgeving. De regeling 'beroep of bedrijf aan huis' regelt in ieder geval:

- ondergeschiktheid aan de woonfunctie;
- beperking in oppervlakte;
- uitsluiten van detailhandel;
- parkeren op eigen terrein.

3.4.3 Beleidsnota Archeologie Gemeente Landsmeer

De gemeente heeft in deze notitie verwoord hoe ze om wil gaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de notitie de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Landsmeer vastgesteld. Hieraan ten grondslag ligt een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief waarin is onderzocht welke archeologische resten reeds bekend zijn en welke verwacht worden. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met eigen 'spelregels', die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes zijn weergegeven op een Beleidskaart Archeologie. In paragraaf 4.1 Erfgoed is dieper ingegaan op de geldende archeologieregimes in het plangebied.

3.4.4 Mobiliteitsvisie Landsmeer (2017)

In de mobiliteitsvisie is de visie en het beleid op het gebied van verkeer, vervoer en mobiliteit verwoord. Onder andere bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid komen aan bod. De mobiliteitsvisie heeft het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vervangen. Aan de mobiliteitsvisie is het Uitvoeringsprogramma 2018-2021 verbonden waarin de projecten zijn beschreven waaraan wordt gewerkt om de gestelde doelen te realiseren.

3.4.5 Conclusie

Voorliggend planvoornemen van dit bestemmingsplan sluit goed aan bij het ingeslagen ontwikkelingsspoor ten aanzien van economie, recreatie en toerisme in de gemeentelijke toekomstvisie. Het voorgenomen plan betreft een maatwerksituatie waardoor de oppervlakte van de te realiseren b&b enigszins afwijkt van het gemeentelijk gevoerde beleid in de beleidsnotitie hieromtrent. Verder voldoet de b&b aan de gestelde uitgangspunten. De ondergeschiktheid van de b&b als nevenactiviteit bij de woonbestemming in dit bestemmingsplan is gewaarborgd, detailhandel is niet mogelijk en het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voor een planvoornemen blijken. Uitgangspunt is dat er een goede omgevingssituatie bestaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden voortkomend uit de omgevingsaspecten voor het plangebied beschreven en beoordeeld op eventuele beperkingen voor het planvoornemen dat met deze ruimtelijke onderbouwing voorligt.

4.1 Erfgoed

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.1.1 Archeologie

Op het plangebied zijn geen archeologische dubbelbestemmingen uit het geldende bestemmingsplan van toepassing. De gemeente heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer (2011). Op de kaart behorende bij dit beleid zijn de verschillende beschermingsregimes opgenomen. Het plangebied is gelegen in een zone waar een beschermingsregime geldt waar bij een planomvang groter dan 2.500 m2 en dieper van 35 cm archeologisch onderzoek vereist is.

Het plan maakt een functiewijziging binnen bestaande bebouwing mogelijk. Er hoeven geen grondwerkzaamheden plaats te vinden. Daarnaast overschrijdt het plangebied de onderzoeksgrens niet. Verkennend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Op het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het voornemen wordt niet door de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden belemmerd.

NOTA BENE

De archeologische meldingsplicht blijft van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Landsmeer.

4.1.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden in (de omgeving van) Landsmeer zijn opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland. Uit deze leidraad blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Aan de kernkwaliteiten van het landschap is in paragraaf 3.2.3 getoetst.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet door het aspect cultuurhistorie in uitvoerbaarheid belemmerd.

4.2 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. Dit is vastgelegd in de Wet natuurbescherming, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Provinciale Omgevingsverordening. Voor wat betreft de effecten op natuurwaarden moet onder meer aangegeven worden of er als gevolg van een plan vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Soortenbescherming

Door de verbouwingswerkzaamheden worden geen ingrepen in de hoofdvorm van de gebouwen gedaan. De ontwikkeling veroorzaakt dus geen conflicten met de Wet natuurbescherming. In het plangebied gaan geen beschermde natuurwaarden verloren door de interne verbouwing. Een ecologisch onderzoek hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd. Het extern effect van een hogere stikstofemissie door de nieuwe situatie kan wel aan de orde zijn.

Mocht er in de toekomst wel sprake zijn van bouw- en/of sloopwerkzaamheden dan is de Wet natuurbescherming daarop van toepassing en zal op dat moment moeten worden aangetoond dat de plannen uitvoerbaar zijn.

Gebiedsbescherming

Een extern effect van een hogere stikstofemissie door de nieuwe situatie kan wel aan de orde zijn. Daarom is berekend of er een effect op natuurwaarden ontstaat door stikstofdepositie. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NOx en NH3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS (Bijlage 2).

De berekeningen met AERIUS genereren een rekenresultaat en pdf-bestanden waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Geconcludeerd kan worden dat door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden optreedt. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de preventie van geluidhinder vanwege onder andere spoorweglawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai. De wet bepaald daarnaast ook dat de 'geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet aangewezen norm. In veel gevallen is de norm 48 decibel. Deze wordt dan vaak als voorkeursgrenswaarde aangeduid. Akoestisch onderzoek kan achterwege blijven indien er bij wegen een maximale snelheid van 30 km/uur geldt of als het plan geen geluidsgevoelig gebouw realiseert. Naast de kaders van de Wgh, moet er bij een ruimtelijk plan sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit zodat de garantie op een goed woon- en leefklimaat kan worden behouden.

Onderzoek

Het plan betreft het mogelijk maken van B&B-gastenverblijven bij een bestaande woning

(woonbestemming). Het plan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk. Bovendien wordt er in de huidige situatie al in de woning gewoond. Met het oog op de bestaande woning kan worden gesteld dat geluidhinder geen dusdanig invloed heeft op het planvoornemen en dat een akoestisch onderzoek voor deze ontwikkeling dan ook niet is vereist.

Ingevolge de Wet geluidhinder is een bed & breakfast in eerste aanleg geen geluidgevoelige bestemming en is daarom uitgesloten van toetsing aan de Wet geluidhinder. Een hogere waarde en het gemeentelijk geluidbeleid op dit gebied zijn daarom niet van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet voor wat betreft geluid wel een afweging gemaakt worden. Dat wil zeggen dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en dus een acceptabel binnenniveau. De traditionele schuur waarbinnen drie B&B-voorzieningen worden gerealiseerd ligt op een afstand van ruim 35 meter van de weg (Kanaaldijk). Dit is een 60 km/uur weg. De Kanaaldijk is een weg met een lage verkeersintensiteit, voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Het grootste gedeelte van het doorgaande verkeer maakt gebruik van de N235, die op een grotere afstand tot het plangebied ligt (80 meter). De schuur wordt verder grotendeels door het woonhuis afgeschermd. Aangenomen mag worden dat op deze afstand tot de weg in de B&B-verblijven een acceptabel binnenniveau kan worden gerealiseerd.

Conclusie
Op het gebied van geluidhinder worden geen belemmeringen verwacht. Het planvoornemen kan, wat dit aspect betreft, uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Onderzoek
In het plangebied worden geen bouwwerken opgericht of grondwerkzaamheden uitgevoerd. De grond zal dus niet geroerd of afgevoerd worden. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart regio Waterland en historisch onderzoek is een beeld ontstaan van een onverdachte locatie wat betreft de bodemkwaliteit.

In het plangebied is in 1998 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt de conclusie dat, gezien de vastgestelde concentraties en het ontbreken van actuele risico's voor de gezondheid, geen nader bodemonderzoek nodig is. Uit het gebruik van de gronden (de geldende woonbestemming) in de afgelopen decennia zijn geen bijzonderheden aangetroffen die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit.

Er is daarmee geen bezwaar tegen voorgenomen plannen voor het aspect bodem.

4.5 Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen, ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Landelijk is de zogenoemde professionele risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen.

Onderzoek

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van externe veiligheid aanwezig zijn, is de Risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn en geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Met het planvoornemen worden daarnaast geen nieuwe risicobronnen gerealiseerd die kunnen leiden tot eventuele risico's voor nabijgelegen (beperkt) kwetsbare objecten.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.6 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate er gevolgen zijn voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Watertoets

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Conclusie

Wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.7 Hinder van bedrijven

Wet- en regelgeving

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen of (andere) milieugevoelige gebieden kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies of andersom.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De afstanden van de VNG-brochure zijn bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. Er kunnen twee omgevingstypen voor toetsing worden onderscheiden, te weten 1. een rustige woonwijk of rustig buitengebied en 2. een gemengd gebied.

Functiescheiding

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, die in een lijst bij omgevingstype 1 zijn opgenomen, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie tot een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies leidt.

Functiemenging

In gemengde gebieden is bij de aanwezigheid en het naast elkaar samengaan van uiteenlopende hinderveroorzakende en hindergevoelige functies sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe bestaat de methode dat de bij functiescheiding op grond van de VNG-brochure aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, etc.).

Onderzoek

Het plangebied ligt in een rustig buitengebied, tussen woonpercelen en percelen die in gebruik zijn voor agrarische doeleinden of natuur.

Nabijgelegen bedrijvigheid

Aangezien het een bestaande gevoelige functie betreft (de bestaande woonbestemming blijft gelden) en er geen nieuwe gevoelige functies worden toegevoegd, kan worden gesteld dat bestaande functies niet door bedrijvenhinder worden belemmerd. In de omgeving zijn er geen bedrijfsfuncties aanwezig die van invloed zijn op de b&b.

Te veroorzaken bedrijvenhinder

Met het planvoornemen wordt een bed & breakfast gerealiseerd. De bed & breakfast voorziening mag geen belemmering zijn voor omliggende bedrijven en er moet een goede woon- en leefkwaliteit worden gegarandeerd. Hierover wat betreft mogelijk te veroorzaken bedrijvenhinder het volgende:
Een bed & breakfast wordt niet specifiek genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten maar kan worden aangemerkt als een logiesverblijf (hotel/pension, SBI-code 5510) gezien de aard van de activiteiten. De bed & breakfast valt onder milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand tot hindergevoelige objecten van 10 m. Omliggende woningen (gevoelige functies) liggen buiten de genoemde richtafstand.

Conclusie
De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door het aspect hinder van bedrijven belemmerd.

4.8 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In publicatie nr. 381: Toekomstbestendig parkeren (december 2018) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagetmaal gegeven en ook parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte.

Verkeer
Omdat de CROW-publicatie geen kencijfers geeft over bed & breakfasts is aangesloten bij kencijfers met betrekking tot een categorie 3*-hotel. Hiervoor geldt per 10 kamers een verkeersgeneratie van maximaal 16,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvtb/dag). Voor een suite in de voorgenomen bed & breakfast wordt derhalve uitgegaan van maximaal 1,64 mvtb/dag ('rest bebouwde kom', 'weinig stedelijk gebied', kencijfers CROW 2018). Voor 6 B&B-verblijven: Bed & breakfast = 1,64 maal 6 verblijven = 9,84 mvtb/dag.

In totaal wordt de toename van het aantal dagelijks motorvoertuigbewegingen op ten hoogste circa 10 geschat. Bovendien moet in ogenschouw worden genomen dat het plangebied in het verleden ook een zekere verkeersaantrekkende werking had.

Deze verkeersintensiteit is niet zodanig dat specifieke maatregelen aan de weg Kanaaldijk noodzakelijk zijn, temeer de verkeersstromen naar en van het plangebied deels in het weekend en buiten de ochtend- en avondspits plaatsvinden. Ook wordt met het planvoornemen niet voorzien in aanpassing van de verkeersontsluiting van het plangebied; de toerit op de Kanaaldijk blijft gehandhaafd.

Parkeren
Gastenverblijven bed & breakfast
Het planvoornemen gaat uit van maximaal 6 bed & breakfast-gastenverblijven. Voor 10 kamers in een driesterrenhotel - als zijnde een vergelijkbare verblijfsrecreatieve accommodatie - geldt een maximaal kengetal van 5,7 parkeerplaatsen (afgerond 6) voor de parkeerbehoefte ('rest bebouwde kom', 'weinig stedelijk gebied', kencijfers CROW 2018).

Voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan (6 x 0,57 = 3,42 parkeerplaatsen) kan worden volstaan met een maximum van 4 parkeerplaatsen. Voor een volledige bezetting van de bed & breakfast is echter een aantal van 6 parkeerplaatsen in alle redelijkheid aan te raden (1 parkeerplaats per verblijf). Dit cijfer is derhalve aangehouden.

Het parkeren voor de bed & breakfast dient op grond van de regels van dit plan binnen het plangebied te worden opgelost. Dit kan worden gerealiseerd op het terrein bestemd voor 'Wonen'. Gelet op de omvang van het plangebied is dit een reële mogelijkheid. Het voornemen voorziet in een parkeergelegenheid voor auto's langs de eigen oprit en achter het woonhuis en schuur.

Conclusie
Het planvoornemen leidt niet tot een onevenredige verkeerstoename van en naar het plangebied. Het parkeren kan in het plangebied worden opgelost en is in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Wat betreft verkeerseffecten mag het bestemmingsplan dan ook uitvoerbaar worden geacht.

4.9 Luchtkwaliteit

De toetsing voor de luchtkwaliteit is opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Wanneer aannemelijk is dat de nieuwe ontwikkeling een bijdragen van PM10 en N02 heeft die niet meer bedraagt van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof, dan is dit een ontwikkeling die niet in betekenende mate (NIBM) is.

De omvang van een bed & breakfast is in zijn algemeenheid zodanig dat deze een bijdrage heeft die NIBM is. In totaal wordt de toename van het aantal dagelijks motorvoertuigbewegingen (zoals beschreven in de voorgaande paragraaf) op ten hoogste circa 10 geschat. Dit is een zodanig geringe toename dat deze als 'niet in betekenende mate' voor de luchtkwaliteit mag worden beschouwd.

Dit betekent dat deze ontwikkelingen voldoen aan de luchtkwaliteitseisen als bedoeld in de Wm.

4.10 Overig

4.10.1 Duurzaamheid

Regelgeving
Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG van kracht (die de EPC vervangt), met een ambitie naar volledig energieneutraal. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

Uitwerking in het planvoornemen
Voorliggend planvoornemen, dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt met duurzame bouwmethodieken gerealiseerd en houdt rekening met vereisten ten aanzien van energietransitie en duurzaamheid.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor nu een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd, is afgenomen. Er zijn in de huidige staat meer situaties waarin eerst moet worden beoordeeld of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Voor elk besluit of plan dat in verband staat met activiteiten die op de D-lijst van het Besluit staan en beneden de drempelwaarden vallen, moet een toets worden uitgevoerd waarbij na wordt gegaan of er belangrijke milieugevolgen zijn. Deze toets, die een nieuw element in de m.e.r.-regelgeving betreft, wordt met de term vormvrije m.e.r.-beoordeling aangeduid.

De wijziging van een bestemmingsplan kan leiden tot een m.e.r. (beoordelings)-plicht. Om vast te stellen of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient te worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Uit jurisprudentie blijkt dat op het moment dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met beperkte bebouwing op het perceel, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan maakt niet meer bebouwing dan nu is toegestaan mogelijk op het erf. Hiernaast overschrijdt het planvoornemen geen van de drempelwaarden die in lijst C en D van het Besluit m.e.r. beschreven zijn.

Conclusie

Er treden geen mogelijke negatieve milieueffecten ten gevolge van het planvoornemen. Een plan MER of m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Plansystematiek

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een ruimtelijk plan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied, zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen van een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt en wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan . Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige planregels puntsgewijs besproken.

5.2 Toelichting op de regels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen en de wijze van meten. Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Alle begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat twee bestemming, namelijk 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de woning.

De bed and breakfast is plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast' toegestaan, met dien verstande dat de bed and breakfast in *bestaande* bijbehorende bouwwerken wordt gerealiseerd. Er mogen maximaal 6 bed and breakfast-eenheden worden gerealiseerd. Buitenopslag is verboden. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen erf worden aangelegd en in de omgeving van de woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreden. Tot slot mag de bed and breakfast geen afbreuk doen aan het woonkarakter in de omgeving.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regel dat uitsluitend van bestaande bijbehorende bouwwerken gebruik mag worden gemaakt voor de bed & breakfast. Dit mag bij afwijking onder de voorwaarde dat de nieuwe bijbehorende bouwwerken worden ingepast middels een erfinrichtingsplan. Daarnaast moet aantoonbaar worden gemaakt dat het bouwrijp maken, het bouwen en het gebruik niet leidt tot een stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige habitats en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er zijn bouwregels geformuleerd voor de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zo moet de woning in het bouwvlak worden gebouwd en bedraagt de goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9 meter. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte.

Onder voorwaarden zijn aan-huis-verbonden-beroepen of bedrijven toegestaan, evenals het samenwonen van meer generaties.

Waarde - Archeologie 4
De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n). Voor het bouwen van bouwwerken en uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt een vergunnings- en onderzoeksplicht. Er geldt een vrijstelling voor bouwwerken en werken en werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m^2, waarbij de grond niet dieper wordt geroerd dan 35 centimeter.

5.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels opgenomen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Anti-dubbeltelregel
Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan/wijzigingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor het respecteren van bestaande afmetingen, bijzondere kapvormen en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor de verrichting van de noodzakelijke onderzoeken ten dienste van de planvorming vanwege dit bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. Dit geldt tevens voor de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding.

Planschade

Door het opstellen van dit bestemmingsplan voor de betreffende gronden is de kans aanwezig dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade ondervinden aan de hand van de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt.

Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, wordt gedragen door de initiatiefnemer. Op grond van deze overweging kan het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Er is geen noodzaak tot een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet, omdat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet wordt belemmerd door onvoldoende economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven. Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg voorgelegd aan de betrokken overleginstanties.

Tervisielegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Met het ter visie leggen van het bestemmingsplan biedt de gemeente iedereen de mogelijkheid om kennis te kunnen nemen van het plan en eventueel te reageren op de inhoud ervan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Toetsing kernkwaliteiten BPL

2 Toetsing Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 is het ruimtelijk provinciaal beleid vastgelegd. In deze paragraaf wordt het voornemen getoetst aan de Omgevingsverordening NH2020. Met name de onderdelen 'Landelijk gebied' en 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (Oostzaner- en Ilperveld) uit de Omgevingsverordening zijn van belang met betrekking tot het voornemen. Hieronder volgt een toetsing aan deze onderdelen.

2.1 Landelijk gebied

De locatie bevind zich in het Landelijk gebied (kaart 19 behorende bij de Omgevingsverordening NH2020). De volgende regels zijn van toepassing op ontwikkelingen in het landelijk gebied:

- Kleinschalige ontwikkeling is alleen mogelijk als er ontwikkeling plaatsvindt waar een stedelijke functie is toegestaan.
- Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot en het aantal burgerwoningen neemt niet toe. (artikel 6.4)
- Bestaande bebouwing op agrarische bouwpercelen wordt gebruikt voor kleinschalige recreatie (artikel 6.5)

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich binnen de bestemming Wonen van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2009'. Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot en het aantal burgerwoningen neemt niet toe. Het voornemen is op dit onderdeel niet strijdig met de Omgevingsverordening NH2020.

2.2 Bijzonder Provinciaal Landschap (Oostzaner- en Ilperveld)

Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening NH2020 heeft als doel om het Bijzonder provinciaal landschap in Noord-Holland te beschermen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Het Bijzonder provinciaal landschap (BPL) omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

De ontwikkelingen vinden plaats in een gebied dat in de Omgevingsverordening is aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Zie de figuur hierna.



Kenschets BPL Oostzaner- en Ilperveld

Het BPL Oostzaner- en Ilperveld is een open en waterrijk veenpolderlandschap tussen de stedelijke bebouwing van Amsterdam, Zaandam en Purmerend. Het heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Het gebied kent een eeuwenlange geschiedenis van veenvorming, veenontginning en -ontwatering, dijkdoorbraken en inpolderingen. De ontginningsgeschiedenis en de kracht en beteugeling van het water zijn goed afleesbaar in het landschap, bijvoorbeeld aan de strokenverkaveling van de veenweidepolders en de natuurlijke, grillige veenstromen. In grote delen van het gebied is eerder sprake van water met eilanden dan van veenweidekavels. De veenweidekavels zijn voornamelijk in gebruik als grasland.

De grote openheid is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners en recreanten, als voor weidevogels. Bewoning vindt van oudsher vooral plaats in lintdorpen langs ontginningsassen en wegen. Aan de oostzijde liggen langs het Noordhollandsch Kanaal verspreide erven.

Toetsing aan de Kernkwaliteiten van het BPL

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek:

Kernkwaliteit	**Interpretatie en toetsingskader**	**Doorwerking initiatief – hoe wordt voldaan aan de kernkwaliteiten?**
Natuurlijke veenwaterlopen	De grillige veenwaterlopen in het BPL tonen de natuurlijke afwatering van het veen en volgen de oorspronkelijke loop. Ze zijn onvervangbaar. De grillige natuurlijke structuur moet zichtbaar blijven. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit. Kleine oeveraanpassingen (zoals beschoeiing en steigers), mits niet over grote lengte, worden niet als een aantasting van deze kernkwaliteiten beschouwd.	Met het voornemen worden waterlopen die grenzen aan de kavel intact gelaten; ze worden niet gedempt of gewijzigd. De initiatiefnemers willen een gedeelte van de paardenweide, over een beperkte lengte, naar oppervlaktewater omzetten. Dit maakt de grens tussen het woongebied en het natuurgebied minder hard. De natuurlijke bestaande waterstructuur wordt hierbij niet aangetast.
Onregelmatige strookverkaveling	Het verkavelingspatroon van de veenweidepolders is eeuwenlang grotendeels onveranderd gebleven en maakt de geschiedenis van het landschap zichtbaar. Deze kernkwaliteit is onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen en wijzigen van sloten en andere waterlopen, zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit.	Met het voornemen wordt de verkaveling van het woonperceel (en de aangrenzende percelen) intact gelaten; sloten worden niet gedempt en verkavelingspatronen worden niet gewijzigd.

Openheid en ruimtebeleving:

Kernkwaliteit	**Interpretatie en toetsingskader**	**Doorwerking initiatief**
Open ruimte en vergezichten	Het open weidegebied in het BPL is van grote waarde. De openheid is zeer kwetsbaar, omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering vormen bijvoorbeeld fietspaden, omdat die niet van invloed zijn op de openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.	Met het voornemen wordt de open ruimte van het landschap gerespecteerd, doordat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Door het verwijderen van een deel van de bestaande bebouwing (schuilstal, zeecontainer, paardenbak, speelhuis en paardenbak) ontstaat er juist meer open ruimte.
Habitat voor weidevogels	Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verslechtering van sleutelfactoren tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die niet leiden tot extra verstoring van het habitat en waarbij de verstoring valt binnen de verstoringszone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteiten beschouwd.	Het voornemen biedt (meer) ruimte voor weidevogels, voor zover die hier voorkomen. Het achter het woongedeelte gelegen agrarische perceel wordt in de toekomst extensief beheerd. Er ontstaat enige extra ruimte voor natuur; het biedt daardoor een kans op verhoging van de biodiversiteit.

Ruimtelijke dragers:

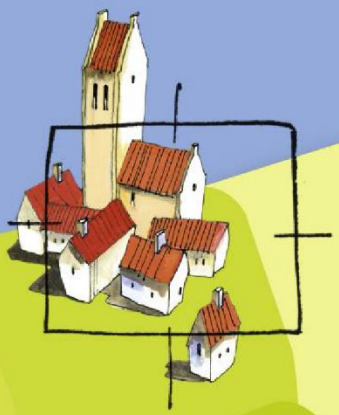
Kernkwaliteit	**Interpretatie en toetsingskader**	**Doorwerking initiatief**
Noordhollandsch Kanaal	Het Noordhollandsch Kanaal benadrukt aan de oostzijde de ruimtelijke grens van het gebied. Ook het doorzicht richting het veenweidegebied aan de oostzijde is een kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits er nog voldoende doorzichten blijven bestaan.	Doordat er geen bebouwing wordt toegevoegd blijft het doorzicht vanaf het Noordhollandsch Kanaal naar de veenweidegebieden bestaan.
Langgerekte bebouwingslinten	De ontginningsgeschiedenis van het gebied heeft geresulteerd in karakteristieke zeer langgerekte bebouwingslinten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristieke van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijnsbebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijnsbebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint gelegd wordt of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en ‘hofjes’ worden gecreëerd.	Het betreft een ontwikkeling aan de Kanaaldijk. Langs deze dijk ligt de bebouwing zeer verspreid en is geen sprake van een dicht bebouwingslint. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. Bestaande doorzichten blijven dan ook behouden met dit voornemen.
Stolpenstructuren	Stolpenstructuren zijn kenmerkend en uniek voor Noord-Holland. verstoringen van de onderlinge visuele samenhang binnen de stolpenstructuur en de relatie met het erf en het landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Vervanging van een stolp door een nieuwe stolp op dezelfde locatie, in dezelfde hoofdvorm en met hetzelfde volume wordt niet als aantasting beschouwd.	Niet aan de orde bij dit initiatief.

Bijlage 2 Notitie AERIUS-berekening

Berekening stikstofdepositie

Kanaaldijk 44 in Landsmeer

DEFINITIEF



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Berekening stikstofdepositie

Kanaaldijk 44 in Landsmeer

DEFINITIEF

Inhoud
Rapport en bijlage

7 september 2023
Projectnummer P001831

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Wettelijk kader 4

3 Ligging plangebied 6

4 Invoergegevens AERIUS 7

4.1 Aanlegfase (2024) 8

4.1.1 Indicatie plangebied (bron 1) 8

4.1.2 Werkverkeer, aanlegfase (bron 2) 8

4.2 Gebruiksfase (vanaf 2025) 9

4.2.1 Indicatie plangebied (bron 1) 9

4.2.2 Verkeersgeneratie gastenverblijven, gebruiksfase (bron 2) 9

5 Model 10

6 Rekenresultaten en conclusie 12

1 Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan 'Kanaaldijk 44 Landsmeer' is de depositie van stikstof ten gevolge van de bouw en het gebruik van het planvoornemen aan de Kanaaldijk 44 te Landsmeer in de gemeente Landsmeer, berekend.
Het plan maakt de interne verbouw van bestaande bebouwing tot zes gastenverblijven mogelijk op een locatie in het matig stedelijk woonmilieu. De omvang van het plan is op de onderstaande afbeelding weergegeven. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH_3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS (7 september 2023). Dit rapport vormt een toelichting op de berekening.



Afbeelding 1 – Omvang plangebied

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het wettelijk kader van de Wet natuurbescherming bij vergunningaanvragen of bestemmingsplanprocedures. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Nature 2000-gebieden aan bod. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de invoergegevens van het programmapakket AERIUS en hoofdstuk 5 geeft het model weer. In het laatste hoofdstuk worden de rekenresultaten en conclusies besproken.

2 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bossen en specifieke dier- en plantsoorten. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is verankerd in het onderdeel gebiedsbescherming. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofdepositie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Dit geldt voor een activiteit waar een omgevingsvergunning voor noodzakelijk is, maar ook voor een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Voor een bestemmingsplan is het namelijk noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand aan te tonen. Hiernaast geldt op grond van artikel 2.7 Wnb in samenhang met artikel 2.8 Wnb een onderzoeksplicht voor bestemmingsplannen. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor de kans bestaat dat het bestemmingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden vastgesteld.

Kwetsbaarheid van stikstof gevoelige natuurgebieden

Niet alle Natura 2000-gebieden met voor stikstof gevoelige habitats of leefgebieden voor soorten zijn even kwetsbaar voor een toename van de stikstofdepositie. Wanneer het gebieden betreft waar zich habitats of leefgebieden van soorten bevinden waarvan de kritische depositiewaarde lager is dan de achtergrondwaarde voor stikstof, dan is sprake van een overgevoelig gebied. In die gebieden moet de toename van zelfs een minimale stikstofdepositie al als significant negatief worden beschouwd. In die gebieden kan een toename van de stikstofdepositie met meer dan 0,00 mol N/ha/jaar dan ook niet worden toegestaan. In gebieden waar de kritische depositiewaarde hoger is dan de achtergrondwaarde, is weliswaar sprake van een negatief effect bij een toename van de stikstofdepositie, maar deze wordt pas significant negatief wanneer de toename zo groot is dat de kritische depositiewaarde wordt overschreden. In dergelijke gebieden is dus meer ruimte voor een toename van de stikstofdepositie.

Saldering

Om een ruimtelijke ontwikkeling of bestemmingsplan waarbij sprake is van meer stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van intern of extern salderen. Door middel van salderen zorgt de initiatiefnemer ervoor dat de netto stikstofemissie niet toeneemt. Dit kan door middel van het staken van stikstof emitterende activiteiten binnen het projectgebied of plangebied zelf (intern salderen) of het staken van stikstof emitterende activiteiten op een locatie buiten het plangebied van de ruimtelijke ontwikkeling of het bestemmingsplan (extern salderen).

Bij de toepassing van intern of extern salderen gelden belangrijke voorwaarden, namelijk:

- om intern te mogen salderen, moet er sprake zijn van één project of één plan waarbij sprake is van één locatie waarbinnen de te salderen activiteiten zich bevinden;
- extern salderen wordt aangemerkt als een mitigerende of verzachtende maatregel in de zin van artikel 6, lid 3 van de Habitatrichtlijn en mag dus alleen plaatsvinden in het kader van een passende beoordeling.

Stikstofregistratiesysteem

Naast saldering bestaat er de mogelijkheid voor woningbouwprojecten waarbij sprake is van meer stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied mogelijk te maken via het stikstofregistratiesysteem. In dit stikstofregistratiesysteem wordt alle stikstofruimte van stikstofreducerende maatregelen opgeslagen. De door deze maatregelen beschikbaar gekomen ruimte kan voor maximaal 70% worden besteed aan economische ontwikkelingen.

3 Ligging plangebied

Zoals in de inleiding is aangegeven, ligt het plangebied aan de Kanaaldijk 44 te Landsmeer. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 2 – Ligging plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is:

- Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske, gelegen direct aangrenzend aan het plangebied.

4 Invoergegevens AERIUS

Met behulp van AERIUS kan de depositie als gevolg van de emissies van NO_x en NH_3 op Natura 2000-gebied worden berekend. Om de berekening te kunnen maken, moeten stikstofbronnen worden ingevoerd die bij het project of plan zullen worden gebruikt. In AERIUS zijn voor diverse bronnen standaard emissiekengetallen opgenomen op basis waarvan de emissies van NO_x en NH_3 kunnen worden bepaald. Het gaat dan om bronnen die worden gebruikt tijdens de sloop-, aanleg- en/of bouwfase en bronnen die later tijdens het gebruik van het project of plan worden ingezet.
Het gaat om bijvoorbeeld (mobiele) werktuigen, maar ook om het verkeer op, van en naar het terrein. Hoe bronnen moeten worden bepaald, is uitgewerkt in het handboek "Werken met AERIUS Calculator". Conform dit handboek dient bijvoorbeeld de verkeersgeneratie te worden beschouwd. Niet alleen het handboek speelt daarbij een rol. Ook gerechtelijke uitspraken zijn van belang. Zo blijkt uit jurisprudentie dat de gevolgen voor het milieu van het af- en aanrijdend verkeer niet meer aan de ruimtelijke ontwikkeling dient te worden toegerekend wanneer dit verkeer kan worden geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval wanneer het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet, dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. De berekening heeft dienovereenkomstig plaatsgevonden.
Door de opdrachtgever is aangegeven dat de gastenverblijven gasloos worden uitgevoerd. Dit betekent dat geen rekening behoeft te worden gehouden met een emissie van NO_x ten behoeve van de verwarming. Dit wordt geborgd in de ruimtelijke procedure.

Ten behoeve van de werkzaamheden en de verkeersgeneratie van de gastenverblijven zijn de volgende invoergegevens in AERIUS gebruikt (afbeeldingen 3 en 4). In het plan worden het huidige gastenverblijf, de twee paardenstallen en de traditionele stenen boerenschuur (omstreeks 1900) intern verbouwd naar maximaal 6 Bed & Breakfast units. Dit alles binnen de huidige bestaande contouren en ontworpen door een erkend architect in de streekeigen bouwstijl. Van de verwijderde gebouwen zal het materiaal zoveel mogelijk worden hergebruikt. Omdat het een interne verbouwing betreft en hierbij geen gebruik wordt gemaakt van mobiele werktuigen, is er binnen de berekening alleen gerekend met werkverkeer ten behoeve van de aanvoer van personeel en materieel en is er niet gerekend met de inzet van mobiele werktuigen.

4.1 Aanlegfase (2024)

4.1.1 Indicatie plangebied (bron 1)

Voor de navolgbaarheid binnen de berekening is het plangebied opgenomen in het model . Het plangebied is als een vlakbron ingetekend en geeft de situering ten opzichte van het nabijgelegen Natura2000-gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' weer. De vlakbron kent verder geen emissie van stikstof en dient alleen ter indicatie.

4.1.2 Werkverkeer, aanlegfase (bron 2)

Wat betreft het werkverkeer is rekening gehouden met het volgende aantal ritten per jaar. De (ver)bouwfase zal minder dan een jaar in beslag nemen. Voor de berekening is uitgegaan van gemiddelden, gebaseerd op het bronbestand. Voor het berekenen van de emissie van het werkverkeer is uitgegaan van een worstcasescenario.

Tabel 2. Ritproductie werkverkeer

Functie	Aantal	Verkeer	Eenheid	Aantal
Gastenverblijven	6	Licht verkeer	100/unit	600
(interne verbouw)	6	Middelzwaar verkeer	20/unit	120
	6	Zwaar verkeer	4/unit	24

Bij de indeling van verkeer in licht, middelzwaar en zwaar (vracht)verkeer is uitgegaan van de voertuigcategorieën van InfoMil (tabel 3).

Tabel 3. Bepaling voertuigcategorieën (InfoMil)

Categorie	Alledaagse omschrijving
Lichte motorvoertuigen	- alle personenauto's - de meeste bestelauto's - vrachtwagens met 4 wielen
Middelzware motorvoertuigen	- alle autobussen - vrachtwagens met 2 assen en 4 achterwielen
Zware motorvoertuigen	- vrachtwagens met 3 of meer assen - vrachtwagens met aanhanger - trekkers met oplegger

De totale emissie van het werkverkeer bedraagt 0,3 kg NO_x/jr en 13,8 gram NH_3/jr.

4.2 Gebruiksfase (vanaf 2025)

4.2.1 Indicatie plangebied (bron 1)

Voor de navolgbaarheid binnen de berekening is het plangebied opgenomen in het model . Het plangebied is als een vlakbron ingetekend en geeft de situering ten opzichte van het nabijgelegen Natura2000-gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' weer. De vlakbron kent verder geen emissie van stikstof en dient alleen ter indicatie.

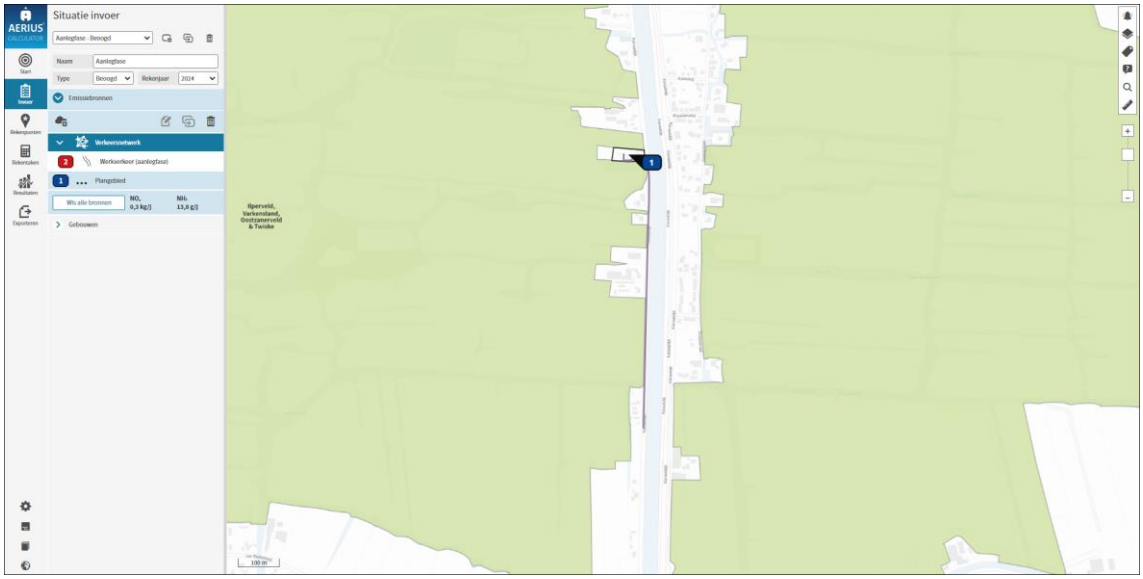
4.2.2 Verkeersgeneratie gastenverblijven, gebruiksfase (bron 2)

In het model is het verkeer van en naar de locatie opgenomen, waarbij gebruik is gemaakt van CROW-publicatie 381, december 2018. Voor de functie Bed & Breakfast kent de CROW-publicatie geen kengetallen. Daarom is aangesloten bij een functie welke overeenkomt met de functie van een Bed & Breakfast. Er is aangesloten bij de kencijfers van een 2 sterrenhotel, met de uitgangspunten 'matig stedelijk' en 'buitengebied'. Per 10 kamers zorgt dit voor een ritproductie van maximaal 16,5 ritten pet etmaal. Voor een totaal van 6 gastenverblijven/kamers dient er dus rekening gehouden te worden met afgerond naar boven maximaal 10 ritten per etmaal.

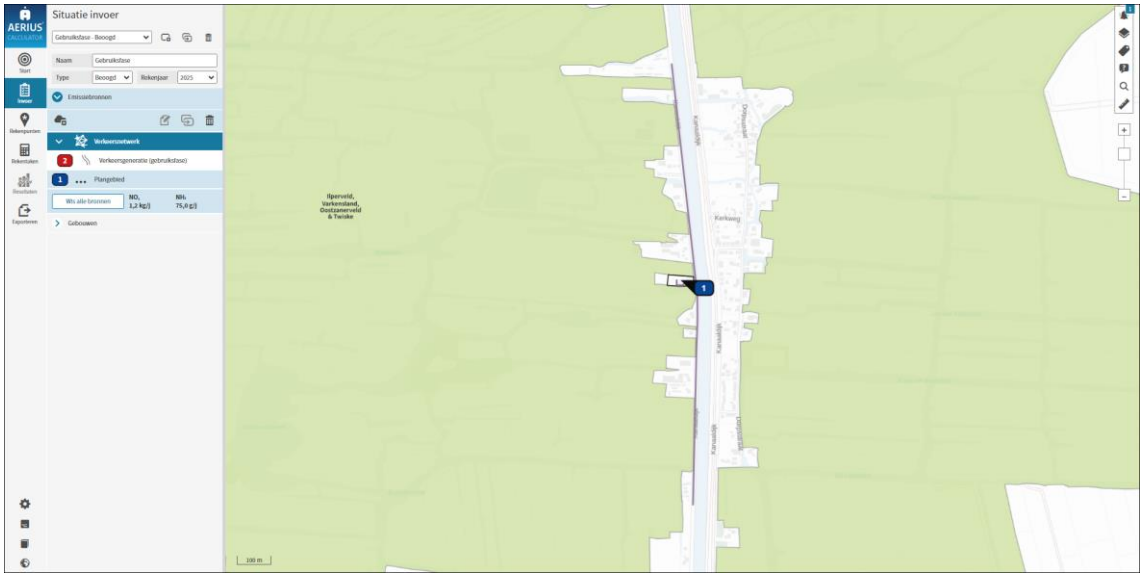
De totale emissie van de verkeersgeneratie van gastenverblijven in de gebruiksfase bedraagt in dat geval 1,2 kg NO_x/jr en 75,0 gram NH_3/jr.

5 Model

De emissie en depositie van het plan zijn bepaald met behulp van het AERIUS pakket (7 september 2023). In de berekening is uitgegaan van het rekenjaar 2024 voor de aanlegfase en 2025 voor de start van de gebruiksfase. Indien het plan later zal worden uitgevoerd, kan deze berekening als worstcase worden beschouwd. In latere rekenjaren zal de emissiefactor van onder andere verkeersbewegingen namelijk afnemen. Navolgend zijn van de modellen een afbeelding opgenomen.



Afbeelding 3 - AERIUS-model aanlegfase (2024)



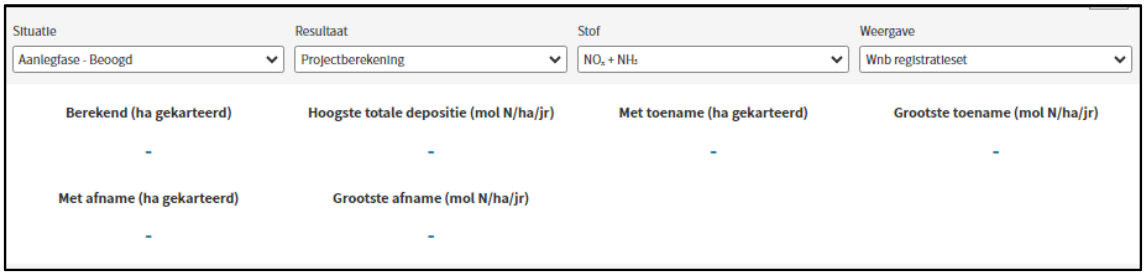
Afbeelding 4 - AERIUS-model gebruiksfase (vanaf 2025)

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

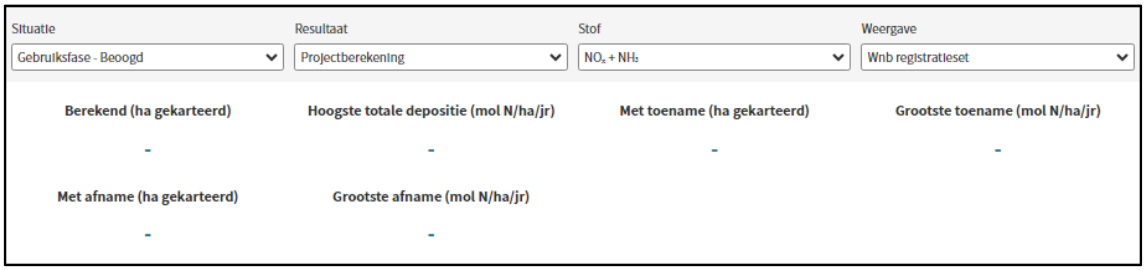
AERIUS versie	2022.2_20230808_506285819f
Database versie	2022.2_506285819f

6 Rekenresultaten en conclusie

De berekeningen met AERIUS genereren een rekenresultaat en pdf-bestanden waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. De pdf-bestanden zijn als bijlage toegevoegd.



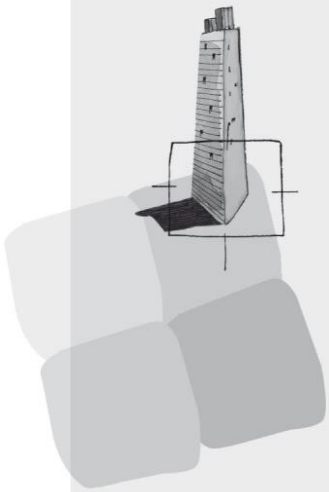
Afbeelding 5 – Rekenresultaat aanlegfase (2024)



Afbeelding 6 – Rekenresultaat gebruiksfase (vanaf 2025)

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

Colofon



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

T 058-21 52 515
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	n.v.t.
Inrichtingslocatie	Kanaaldijk 44, 1121 NX Landsmeer

Activiteit

Omschrijving	Kanaaldijk 44 Landsmeer
Toelichting	Interne verbouwing bestaande bebouwing tot 6 gastenverblijven - Aanlegfase (2024)

Berekening

AERIUS kenmerk	RqJKat6FpANn
Datum berekening	07 september 2023, 16:48
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Aanlegfase - Beoogd	2024	13,8 g/j	0,3 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Aanlegfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Anders... | Anders... | Plangebied	-	-
Verkeersnetwerk	13,8 g/j	0,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste toename (projectberekening)

Grootste afname (projectberekening)

Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase " (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Aanlegfase , Rekenjaar 2024

1 Anders... | Anders...

Naam	Plangebied	Uittreedhoogte	0,0 m
Locatie	X:125253,08 Y:494517,14	Warmteinhoud	0,000 MW
		Spreiding	0 m
Oppervlakte	0,25 ha		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd		
Temporele variatie	Continue Emissie		

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Werkverkeer (aanlegfase)		Links	Rechts	NO_x	0,3 kg/j
Locatie	X:125299,58 Y:494208,63	Type scherm	-	-	NO_2	87,9 g/j
Lengte	749,64 m	Hoogte	-	-	NH_3	13,8 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	600,0 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	120,0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	24,0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022.2_20230808_506285819f
Database versie	2022.2_506285819f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	n.v.t.
Inrichtingslocatie	Kanaaldijk 44, 1121 NX Landsmeer

Activiteit

Omschrijving	Kanaaldijk 44 Landsmeer
Toelichting	Interne verbouwing bestaande bebouwing tot 6 gastenverblijven - Gebruiksfase (vanaf 2025)

Berekening

AERIUS kenmerk	RrEdEULrEiPv
Datum berekening	07 september 2023, 15:30
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase - Beoogd	2025	75,0 g/j	1,2 kg/j

Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
1 Anders... | Anders... | Plangebied	-	-
Verkeersnetwerk	75,0 g/j	1,2 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn

Vogelrichtlijn

Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

Niet bepaald

Grootste toename (projectberekening)

Grootste afname (projectberekening)

Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Gebruiksfase, Rekenjaar 2025

1 Anders... | Anders...

Naam	Plangebied	Uittreedhoogte	0,0 m
Locatie	X:125253,08 Y:494517,14	Warmteinhoud	0,000 MW
		Spreiding	0 m
Oppervlakte	0,25 ha		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd		
Temporele variatie	Continue Emissie		

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verkeersgeneratie (gebruiksfase)				NO_x	1,2 kg/j
Locatie	X:125241,06 Y:494517,04	Type scherm	-	-	NO_2	0,3 kg/j
Lengte	1.500,46 m	Hoogte	-	-	NH_3	75,0 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	10,0 p/etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2022.2_20230808_506285819f
Database versie	2022.2_506285819f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Kanaaldijk 44 Landsmeer met identificatienummer NL.IMRO.0415.BP102300401-0301 van de gemeente Landsmeer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

een in Bijlage 1 genoemd beroep, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de beroepsuitoefening aan huis gebonden medewerker en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:

het op de plankaart of in de planregels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze planregels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

1.9 bestaand:

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.18 cultuurhistorische waarden:

de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het slotenpatroon, of de architectuur, en met inbegrip van archeologische waarden;

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.21 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 generatie:

in het kader van het samenwonen van meer generaties onder één dak, zodat de zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, wordt onder deze generaties verstaan: ouders, kinderen, kleinkinderen, grootouders en overgrootouders;

1.23 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is;

1.24 hoofdverblijf:

het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres.

1.25 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.26 kap:

constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, en die bestaat uit ten minste 2 hellende dakvlakken die elkaar snijden op het hoogste punt.

1.27 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door aardkundige, geomorfologische, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, zowel afzonderlijk, als in onderlinge samenhang;

1.28 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door biologische, hydrologische en bodemkundige elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.29 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet, óf met ten hoogste twee wanden is omsloten;

1.30 peil:

a. het peil voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.31 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijk besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn langs de voorgevel van een gebouw en in het verlengde van die voorgevel, zoveel mogelijk evenwijdig aan de openbare weg waaraan de voorgevel is gelegen;

1.33 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.34 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden-beroepen of bedrijven;
b. bed & breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast';

met de daarbij behorende:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het bij de woning behorende bouwperceel mag voor maximaal 40% worden bebouwd.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6,0 m en 9,0 m;
c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak;
d. de dakhelling van de kap op een hoofdgebouw mag niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden bedragen, met dien verstande dat bij een mansardekap een dakhelling van minimaal 20 graden en maximaal 80 graden is toegestaan;
e. een hoofdgebouw mag niet plat worden afgedekt;
f. de maximale inhoud van de woning bedraagt 750 m^3.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken mogen niet plat worden afgedekt;
c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,0 m en 5,0 m;
d. de dakhelling van een kap op een bijbehorende bouwwerk mag niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden bedragen, met dien verstande dat bij een mansardekap een dakhelling van minimaal 20 graden en maximaal 80 graden is toegestaan;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevellijn worden geplaatst bedraagt maximaal 1 m en daarachter maximaal 2 m, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een toegangshek met een hoogte van maximaal 1,75 meter is toegestaan (over een breedte

van maximaal 6 meter);
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de natuur- en landschapswaarden;

nader eisen stellen aan de omvang en situering van de bebouwing en de dakhelling van hoofdgebouwen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:
a. lid 3.2.2 sub f, voor een woning met een maximale inhoud van 862,5 m^3, mits de grenzen van het bouwvlak niet worden overschreden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

Onder een met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
a. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en als afhankelijke woonruimte;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor niet-permanente bewoning;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "bed and breakfast" voor zelfstandige bewoning;
d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

3.5.2 Bed & breakfast

Er is een bed and breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast' toegestaan, met dien verstande dat:
a. de bed and breakfast in de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd;
b. ten hoogste 6 bed and breakfast-eenheden zijn toegestaan;
c. de bed and breakfast wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van bed and breakfast plaatsvindt;
e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
f. de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
g. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

3.5.3 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Een woning mag worden gebruikt in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:

a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de begane grond van de woning inclusief de bijgebouwen met een maximum van 50 m^2;
b. het geen detailhandel betreft;
c. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt;
f. de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
g. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

3.5.4 Samenwonen van meer generaties

Een woning mag worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van meer generaties, zodat zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, mits:

a. de desbetreffende woning niet wordt gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;
b. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijgebouw (of gedeelte daarvan) zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw bevindt;
c. het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) behouden blijft;
d. de samenwonende generaties hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk in de desbetreffende woning hebben;
e. geen extra huisnummer/postadres wordt toegestaan;
f. de ontsluiting van deze bijgebouwen/aan- en uitbouwen plaatsvindt via de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.5.2 sub a, waarbij de bed & breakfast in nieuwe bijbehorende bouwwerken wordt gerealiseerd, mits:
    1. de nieuwe bijbehorende bouwwerken worden ingepast middels een erfinrichtingsplan;
    2. aantoonbaar kan worden gemaakt dat het bouwrijp maken, het bouwen en het gebruik niet leidt tot een stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige habitats en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven basisbestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 2.500 m^2 wordt uitgebreid;
b. bouwwerken ter vervanging of uitbreiding van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 2.500 m^2 wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld;
c. bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m^2 of minder ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.500 m^2, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 35 cm onder het maaiveld, ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming;
e. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2, mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
    2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bouwwerken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

a. Het is verboden op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
    1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 35 cm;
    2. het graven van watergangen;
    3. het verlagen van het waterpeil.
b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:
    1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en riolering;
    2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan.
c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend, mits:

1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
    - een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt ontnomen, indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:
- een grotere goothoogte;
- een grotere bouwhoogte;
- een grotere breedte;
- een grotere oppervlakte;
- een grotere dakhelling;
- een kleinere dakhelling,

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:

a. de goot- en/of bouwhoogte en/of breedte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling bedragen;
b. de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

6.2 Bijzondere kapvormen

Bij de toepassing van bijzondere kapvormen op gebouwen mag de maximale dakhelling van 60 graden worden overschreden, en is een dakhelling van minimaal 20 graden en maximaal 80 graden toegestaan, voor ten hoogste 60% van het dakvlak.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder een met de bestemmingen strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen;

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de aanleg van een paardenbak;
b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden, evenals opslag van brand- en explosiegevaarlijke materialen;
e. het storten van puin en afvalstoffen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de natuur- en landschapswaarden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijking niet mag worden gecumuleerd met andere afwijkingsregels van de voorgeschreven maatvoering (dakhellingen, inhouds- en oppervlaktematen, hoogtematen);
b. et bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 30 m mag bedragen en voor een centrale antennemast tot een bouwhoogte van 25 m;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m^3 bedraagt;
    2. de bouwhoogte van een gebouwtje niet meer dan 3 m bedraagt;
    3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
f. het bouwen van sculpturen en andere kunstzinnige werken met een hoogte van maximaal 6 m.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaald in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
"Regels van het bestemmingsplan Kanaaldijk 44 Landsmeer".

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen

Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen

Uitoefening van (para)medische beroepen, zoals:

- Individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie;
- Individuele praktijk dierenarts.

Kledingmakerij, zoals:

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
- woningstoffeerderij.

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf;
- schoorsteenveegbedrijf;
- glazenwasserij,

maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld:

- een groothandelsbedrijf;
- een klein transportbedrijf.

Reparatiebedrijfjes, zoals:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerpbureaus, zoals:

- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

(Zakelijke) dienstverlening, zoals:

- notaris;
- advocaat;
- accountant;
- juridisch adviseur;
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken.

Overige dienstverlening, zoals:

- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon;
- tattooshop;
- gastouderopvang;
- fotostudio.

Onderwijs, zoals:

- autorijschool;
- onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Recreatie, zoals:

- bed and breakfast.

Verkoop van goederen via internet:

- Het verkopen van goederen aan personen, waarbij goederen niet aan huis worden verkocht, maar uitsluitend via internet en waarbij de bezorging of levering voornamelijk via de post of pakket-dienst plaatsvindt.